PASCAL DÉNOS

Diplômé d'expertise-comptable
DESS en Banques et Finances
Commissaire aux Comptes
et Professeur de droit fiscal

OPTIMISEZ VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER

www.editions-organisation.com/livres/denos

© Éditions d'Organisation, 2005
ISBN : 2-7081-3367-5

Éditions
d'Organisation

SOMMAIRE

INTRODUCTION XIX

Thème 1

LES MODALITÉS D'IMPOSITION DES REVENUS 1

1. Calcul et paiement de l'impôt sur le revenu 1
2. Opportunité de rattacher un enfant majeur au foyer fiscal des parents 8

Thème 2

OPTIMISATION FISCALE, ABUS DE DROIT ET REDRESSEMENT FISCAL 11

1. Ne pas confondre requalification et abus de droit 11
2. Habileté fiscale ou abus de droit ? 12
2.1. Le montage d'optimisation fiscale est fictif 12
2.1.1. Société fictive 13
2.1.2. Bail fictif 13
2.1.3. Dissimulation de la nature de l'opération 13
2.2. Le montage a pour seul but d'éluder l'impôt 13
3. La répression de l'abus de droit 15
4. L'assurance anti-abus de droit : le rescrit fiscal 15
5. Le contrôle des revenus fonciers 17

© Éditions d'Organisation

Thème 3

OPTIMISATION FISCALE ET RENTABILITÉ ÉCONOMIQUE 23

1. Diversifier les modalités d'investissement dans l'immobilier pour mieux répartir les risques 23
2. Privilégiez la rentabilité économique ! 26
3. Évitez les produits « packagés » et « ghettorisés » ! 27

Thème 4

QUELLE STRUCTURE JURIDIQUE POUR GÉRER L'IMMOBILIER ? 29

1. Une structure juridique adaptée au projet immobilier 29
2. Attention aux structures complexes ! 36
3. Holdings, intégration fiscale, fusion 38

Thème 5

COTISATIONS SOCIALES ET GESTION DE L'IMMOBILIER 43

1. La gestion de l'immobilier est-elle soumise à cotisations sociales ? 43
2. Qui doit payer des cotisations sociales ? 44
3. Optimisation des cotisations sociales 46
3.1. L'investisseur souhaite bénéficier d'une couverture sociale 46
3.2. L'investisseur ne veut pas payer de cotisations sociales 48
3.3. L'investisseur veut souhaiter diminuer ses cotisations sociales en tant que travailleur indépendant 48

Thème 6

QUEL MODE DE FINANCEMENT CHOISIR ? 49

1. Un financement par emprunt bancaire est préférable à un apport en capital ou compte courant d'associé 49
1.1. L'emprunt bancaire est préférable à l'apport en capital 49
1.2. L'emprunt bancaire est préférable à l'apport en compte courant 50
1.3. Mode d'emploi 51

© Éditions d'Organisation

2. Un prêt *in-fine* adossé à une assurance-vie donne un fort effet de levier à la rentabilité de l'investissement immobilier 52
3. Un financement de l'immeuble par crédit-bail immobilier en zone de redynamisation est optimal 55
3.1. Le crédit-bail immobilier permet une économie d'ISF 55
3.2. Le crédit-bail immobilier diminue l'imposition du résultat pendant la période de location 55
3.3. Certes, les économies d'impôt sont restituées lors de la levée de l'option d'achat mais pas en zone de redynamisation 56
4. Les modalités de financement 56
4.1. Financement par apport en capital 56
4.2. Financement par apport en compte courant 57
4.3. Financement par crédit-bail immobilier 59
4.3.1. La situation en cours de crédit-bail 60
4.3.2. Situation à la fin du contrat de crédit-bail 62

Thème 7
L'ASSURANCE-VIE POUR UNE MEILLEURE GESTION DE VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER 65

1. L'assurance-vie pour adosser un prêt *in-fine* 65
2. L'assurance-vie pour gérer la TVA récupérée sur le prix d'acquisition 66
3. L'assurance-vie : un cadre fiscal avantageux 67

Thème 8
LA GESTION DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL 69

1. Activité professionnelle exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle 69
1.1. Immobilier professionnel inscrit à l'actif de l'entreprise ou affecté au patrimoine privé ? 69
1.1.1. Liberté d'affectation de l'immobilier 70
1.1.2. L'inscription de l'immobilier au patrimoine professionnel ou au patrimoine privé est un choix lourd de conséquences 71
1.2. Apporter le local professionnel à une SCI constitue un montage astucieux 75

© Éditions d'Organisation

1.3. Protéger son patrimoine des créanciers 76
2. Activité professionnelle exercée en société 78
2.1. L'immobilier est inscrit au bilan de la société 78
2.1.1. Avantages de l'immobilier au bilan de la société ... 78
2.1.2. Inconvénients de l'immobilier au bilan de la société 80
2.2. L'immobilier est détenu par une SCI 81
2.3. Comment transférer un immeuble inscrit au bilan d'une société commerciale à une SCI ? 82
3. SCI et sociétés d'exploitation : cas pratiques 83
3.1. Vendre son immeuble à une SCI et son fonds de commerce à une SARL 83
3.2. Démarrer son activité 87
3.3. SCI et association 89
3.4. SCI et agritourisme 90

Thème 9

CONSTRUIRE UN PLAN DE FINANCEMENT, UN COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNELS, ET ARBITRAGE IS-IR 91

1. Constitution d'un patrimoine immobilier et arbitrage IS/IR 92
2. Gestion d'un patrimoine immobilier et arbitrage IS/IR 97

Thème 10

OPTIMISATION FISCALE DE LA TVA 101

1. Conditions d'application de la TVA immobilière 101
2. TVA immobilière ou droits d'enregistrement pour une activité de location ? 103
3. Comment obtenir le remboursement de la TVA sur le prix d'acquisition de l'immeuble ? 107
3.1. Acquisition d'un immeuble neuf 107
3.2. Construction d'un immeuble neuf 109
4. Comment augmenter le droit à déduction de la TVA sur l'acquisition de l'immeuble ? 110
5. Régularisation de la TVA sur l'acquisition d'un immeuble d'habitation par un particulier 113

© Éditions d'Organisation

6. Reversement de la TVA déduite lors de l'acquisition 114
7. Déduction complémentaire de TVA 117

Thème 11
LA GESTION DES DÉFICITS 119

1. L'imputation des déficits pour défiscaliser 119
2. Réduction d'impôt ou imputation d'un déficit ? 123
3. BIC professionnel ou BIC non professionnel ? 123
3.1. Le BIC est professionnel si l'activité est réellement professionnelle 124
3.2. Le BIC est non professionnel s'il s'agit d'un investissement de défiscalisation 124
3.3. Mais comment bénéficier du statut de BIC professionnel ? ..125
3.4. Le déficit LMP reste imputable sur le revenu global 126
3.5. Le déficit non professionnel redevient imputable sur le revenu global en cas de liquidation judiciaire 127

Thème 12
OPTIMISATION FISCALE DES DROITS D'ENREGISTREMENT 129

1. Les droits d'apport à une société 129
2. Les droits d'enregistrement sur l'acquisition des parts sociales 137

Thème 13
GÉRER L'IMMOBILIER DANS UNE SOCIÉTÉ IMPOSÉE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS 143

1. La société imposée à l'IS est idéale en période de constitution de patrimoine 145
2. Mais il sera difficile de sortir les richesses accumulées sans imposition 146
3. Cependant, la sortie en location meublée ou équipée permet l'exonération des plus-values de cession ! 147
4. Une société imposée à l'IS permet de jouer sur les distributions de dividendes pour minorer l'impôt sur le revenu des associés 148

© Éditions d'Organisation

5. La société imposée à l'IS est idéale pour compenser les déficits d'une activité avec les bénéfices d'une autre activité 148
6. Arbitrage IS – IR pour une location nue 149
7. Arbitrage IS – IR pour une location meublée ou équipée 158
8. Modalités d'imposition à l'IS 159

Thème 14
LES RÉGIMES MICRO : UNE SIMPLIFICATION COÛTEUSE ? 167

1. Le micro-BIC à éviter en LMP 168
2. Le micro-foncier : une simplification à éviter 168
3. Le micro-BIC intéressant pour une vente financée par un crédit-vendeur 170

Thème 15
OPTIMISATION FISCALE DES PLUS-VALUES DE CESSION 171

1. Imposition des plus-values de cession de parts sociales d'une SCI 171
1.1. L'associé qui cède ses parts sociales est un particulier 172
1.1.1. Incidence de la date d'acquisition des parts sociales sur la plus-value imposable 176
1.1.2. Fixer le capital social au maximum pour réduire les plus-values 177
1.1.3. SCI et exonérations des plus-values 180
1.2. L'associé qui cède ses parts sociales est une entreprise 180
2. Donation pour effacer les plus-values immobilières 181

Thème 16
OPTIMISATION FISCALE DE L'ISF 185

1. Les modalités d'imposition 185
2. Évaluation des biens imposables 187
2.1. Évaluation des immeubles 187
2.2. Évaluation des droits sociaux 188
2.3. Les biens exonérés d'ISF 189

© Éditions d'Organisation

3. Le passif déductible 189
4. Comment réduire l'ISF 190
4.1. Professionnaliser l'activité de location pour bénéficier de l'exonération des immeubles en tant que biens professionnels 190
4.1.1. Location équipée dans le cadre d'une exploitation individuelle 190
4.1.2. Location équipée dans le cadre d'une société imposée à l'IR 191
4.1.3. Location équipée dans le cadre d'une société imposée à l'IS 192
4.1.4. Immeuble professionnel isolé au sein d'une SCI 195
4.2. Réduire la base taxable à l'ISF 198
4.2.1. Donation en pleine-propriété aux enfants majeurs 198
4.2.2. Donation d'un usufruit temporaire aux enfants 200
4.2.3. Donation d'un usufruit temporaire à des ascendants 202
4.2.4. Donation d'un usufruit temporaire ou de la nue-propriété à une association 203
4.2.5. Acquérir à crédit la nue-propriété d'un immeuble 203
4.2.6. Vendre l'usufruit temporaire de l'immeuble 204
4.2.7. Vendre la nue-propriété à un étranger à la famille 204
4.2.8. Financement de l'immeuble par crédit-bail immobilier 205
4.2.9. Développez une activité de location exonérée d'ISF 205
5. Plafonnement de l'ISF 205
5.1. Société immobilière imposée à l'IS 206
5.2. Société professionnelle imposée à l'IS 206
5.3. Réduire les revenus fonciers imposables 207
5.4. Privilégier des investissements de défiscalisation 208

Thème 17

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ POUR OPTIMISER LA GESTION DE L'IMMOBILIER 209

1. Évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété 210
2. Démembrement et ISF 210

© Éditions d'Organisation

3. Le déficit du nu-propriétaire.....211
4. Les parents doivent-ils donner à leurs enfants la nue-propriété ou l'usufruit ?.....212
5. Donation de l'usufruit temporaire pour déduire les grosses réparations.....213
6. Acquisition d'un appartement en démembrement.....214
7. Achat de la nue-propriété à crédit.....215
8. Acquisition de la nue-propriété à charge de rente viagère.....217
9. Vente de l'usufruit temporaire de l'immeuble.....217

Thème 18
MINIMISER L'IMPÔT SUR LES TRANSMISSIONS.....221

1. Transmission d'un immeuble loué nu.....222
1.1. La plus-value latente n'est pas imposée.....222
1.2. Les droits de mutation à titre gratuit.....223
1.2.1. Les droits de succession.....223
1.2.2. Les droits de donation.....227
2. Transmission d'une entreprise de location meublée ou équipée.....227
2.1. Transmission de l'entreprise individuelle.....228
2.1.1. Imposition des plus-values de transmission à titre gratuit.....228
2.1.2. Les droits de mutation à titre gratuit.....229
2.2. Transmission d'une société.....230
2.2.1. Imposition des plus-values de transmission à titre gratuit.....230
2.2.2. Les droits de mutation à titre gratuit.....231
3. La réduction des droits de mutation.....232
3.1. Les donations avec réserve d'usufruit.....232
3.2. La remise à zéro tous les dix ans du compteur des donations.....233
3.3. Le démembrement à titre onéreux d'un immeuble.....235
3.4. Acquisition en démembrement d'un immeuble.....237
3.5. La professionnalisation de l'investissement immobilier.....237
3.6. Organiser la transmission.....238
3.7. Montages sociétaires.....238
3.7.1. Associer les enfants dès la constitution de la société.....238

© Éditions d'Organisation

3.7.2. Donner un actif net 240
3.7.3. Éviter l'indivision 242
3.7.4. Immeuble financé par un crédit-vendeur 244
3.7.5. Donation suivie d'une vente ou vente suivie d'une donation ? 246
3.7.6. Investir dans l'immobilier exonéré de droits de transmission 248
4. Report d'imposition 249
4.1. Paiement fractionné des droits de succession 249
4.2. Paiement différé des droits de succession 250
4.2.1. La succession porte sur la nue-propriété d'un bien 250
4.2.2. La succession donne lieu à l'attribution préférentielle 252
4.3. Paiement fractionné ou différé des droits de transmission d'une entreprise 253

Thème 19
LA LOCATION NUE 255

1. Les revenus imposables 256
2. Les charges déductibles 260
2.1. La déduction forfaitaire des frais de gestion et d'amortissement 260
2.2. La déduction réelle de certaines charges 261
3. La gestion du déficit foncier 265

Thème 20
LES MONUMENTS HISTORIQUES 269

1. L'immeuble ne procure pas de recettes 270
2. L'immeuble procure des recettes et n'est pas occupé par le propriétaire 271
3. L'immeuble procure des recettes et le propriétaire en occupe une partie 271

Thème 21
LA RESTAURATION IMMOBILIÈRE : LA LOI MALRAUX 273

© Éditions d'Organisation

Thème 22

INVESTISSEMENT DE ROBIEN OU BESSON 277

1. Présentation du dispositif de Robien 277
2. De Robien et redressement fiscal 281
3. Cas pratique investissement de Robien 284
4. Investissement Besson 287

Thème 23

INVESTISSEMENT DEMESSINE 289

1. Présentation du dispositif Demessine 289
2. Cas pratique Demessine 291

Thème 24

LA « PIERRE PAPIER » : LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) 297

1. Les avantages de l'investissement en parts de SCPI 297
2. Les catégories de SCPI 298
3. La liquidité du marché des parts de SCPI 299
4. La fiscalité des SCPI 299
4.1. Les revenus fonciers 300
4.2. Les revenus financiers 300
4.3. Les plus-values de cession de parts 301
4.4. L'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) 301
4.5. Les frais d'acquisition 302
4.6. L'associé de la SCPI est une entreprise 302

Thème 25

LOCATION MEUBLÉE AVEC PRESTATIONS PARA-HÔTELIÈRES DANS LE CADRE FISCAL DES REVENUS FONCIERS OU AVEC LE STATUT DE LMP 303

1. Investissement dans de la location meublée avec prestations para-hôtelières dans le cadre fiscal des revenus fonciers 303
1.1. Pertinence de l'investissement 304

© Éditions d'Organisation

1.2. Cadre juridique et fiscal 304
1.2.1. Présentation synthétique 304
1.2.2. Approfondissement 305
1.3. L'emprunt 306
1.4. L'assurance-vie 306
1.5. La SARL d'exploitation 307
1.6. Plan de financement et compte de résultat prévisionnels, taux de rentabilité interne 308
1.7. Coût de l'échéancier pour une VEFA 311

2. Investissement dans de la location meublée avec prestations para-hôtelières avec le statut de LMP 312
2.1. Cadre juridique et fiscal 312
2.2. Plan de financement et compte de résultat prévisionnels, taux de rentabilité interne 314
2.3. Coût de l'échéancier pour une VEFA 317

Thème 26

INVESTIR EN ZONE FRANCHE URBAINE (ZFU) : QUAND ZONE FRANCHE URBAINE RIME AVEC AUBAINE ! 319

Thème 27

LA LOCATION ÉQUIPÉE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 323

1. Définition de la location équipée 323
2. Structure juridique pour gérer la location équipée 324
3. La location équipée pour défiscaliser : payer moins d'impôt sur le revenu et de cotisations sociales, et bénéficier de l'exonération des plus-values de cession 326
3.1. Le déficit est imputable sur les revenus imposables du contribuable 326
3.2. Le déficit est imputable sur la base de calcul des cotisations sociales 327
3.3. Les plus-values de cession sont exonérées 328
3.4. Les plus-values de transmission à titre gratuit sont exonérées 328
3.5. Mais les amortissements ne sont pas entièrement déductibles 329

© Éditions d'Organisation

4. Location équipée et TVA 329
5. Location équipée et ISF 330
6. L'intérêt fiscal de la location équipée par rapport à la location nue 330
7. Location nue, meublée ou équipée ? 338

Thème 28
LE LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL 341

1. Définition de la location meublée 341
2. Conditions pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel 342
2.1. Inscription au registre du commerce et des sociétés 343
2.2. Réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles 344
3. Le statut de LMP pour défiscaliser : payer moins d'impôt sur le revenu et de cotisations sociales, et bénéficier de l'exonération des plus-values de cession ... 348
3.1. Le déficit est imputable sur les revenus imposables du contribuable 348
3.2. Le déficit est imputable sur la base de calcul des cotisations sociales 350
3.3. Les plus-values de cession sont exonérées 351
3.4. Les plus-values de transmission à titre gratuit sont exonérées 355
3.5. Les droits de donation et de succession sont réduits 355
3.6. Mais les amortissements ne sont pas entièrement déductibles 356
3.7. Le loueur en meublé non professionnel (LMnP) : un statut moins avantageux 361
3.8. L'intérêt fiscal du LMP par rapport à la location nue 361
4. La déductibilité des charges 365
4.1. L'amortissement 366
4.2. Les frais d'acquisition 366
4.3. Frais d'ingénierie et de commercialisation 366
4.4. Les intérêts d'emprunt 368
4.5. L'utilisation privative des locaux 371
5. LMP et centre de gestion agréé 371
6. LMP et TVA 376
7. LMP et taxe professionnelle 377

© Éditions d'Organisation

8. LMP et taxe foncière 378
9. LMP et taxe d'habitation 378
10. LMP et contribution annuelle sur les loyers 379
11. LMP et ISF 379
11.1. Activité LMP exercée en direct 379
11.2. Activité LMP exercée dans le cadre d'une société imposée à l'IR 380
12. LMP et droits d'enregistrement 381
13. La location en meublé avec des prestations para-hôtelières 381
14. Chambre d'hôte 384
15. Location meublée en résidence hôtelière ou de tourisme 385
16. Plan de financement et compte de résultat prévisionnels, taux de rentabilité interne d'une activité LMP 386
17. Structure juridique pour gérer la location meublée 390
17.1. La SARL de famille ou l'EURL : une structure patrimoniale idéale pour développer une activité de loueur en meublé professionnel 391
17.2. Entreprise individuelle, EURL, SARL, SCI ou SNC pour développer une activité de loueur en meublé professionnel ? 393

Thème 29
POSEZ VOS QUESTIONS À L'AUTEUR 395

Thème 30
POUR CONSTITUER ET GÉRER VOTRE SOCIÉTÉ, POUR REMPLIR VOS DÉCLARATIONS FISCALES 397

© Éditions d'Organisation